


## COMISION NACIONAL DE VALORES

## INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de Junio de 2013

Esta información se presenta para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos Corporativos
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: 303-3333; Fax: 303-3334
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Avenida Principal y Avenida de la Rotonda Urbanización Costa del Este Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6 Ciudad de Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	<a href="mailto:diesa@invbahia.com">diesa@invbahia.com</a>
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES	Resolución CNV No. 287-07 de 31 de octubre de 2007
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES	Resolución CNV No. 534-10 de 05 de diciembre de 2010

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 28 de agosto de 2013

## I PARTE

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

## A. Liquidez

(Millones de US\$)	30-Jun-13	31-Mar-13
Efectivo	1.53	0.96
Capital de trabajo	(24.62)	(24.34)
Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes)	0.15	0.20

Para el trimestre terminado el 30 de junio de 2013, se hace una reclasificación que afecta de forma importante el activo circulante, como lo es la división en corto y largo plazo del crédito producido por el ITBMS que fuese pagado a los proveedores de productos y servicios durante el término de la construcción de la Torre V. Se realizó esta reclasificación puesto que el crédito no será utilizado en su totalidad en los próximos doce meses.


El capital de trabajo y el índice de liquidez de Desarrollo Inmobiliario de Este, S.A. (el "Emisor") disminuyeron primordialmente por lo explicado en el párrafo anterior; adicionalmente, por la disminución de US\$0.37 en cuentas por cobrar y la reducción en cuentas por pagar en \$0.92, resultado del avance en la cancelación de los contratos de construcción suscritos para culminar la construcción de la Torre V. Se reduce la porción de Sobregiro Bancario a US\$0 y aumenta el efectivo en US\$0.57.

## B. Recursos de Capital

(Millones de US\$)	30-Jun-13	31-Mar-13
Pasivos	115.9	121.2
Patrimonio	96.2	89.7
Total de recursos de capital	212.1	210.9
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	1.20x	1.35x

Durante este trimestre, el Emisor no distribuyó dividendos a su accionista. En el periodo, el emisor disminuyó sus pasivos en \$5.3, fundamentalmente por la disminución en las cuentas por pagar en \$0.92, la reducción en la cuenta de sobregiro bancario a US\$0 y la reducción del impuesto diferido neto en US\$3.72, producto de un saldo a favor del impuesto sobre la renta diferido. Al 30 de junio de 2013, el Grupo determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, al no ser el giro del negocio del Emisor la venta de inmuebles, se utiliza el cálculo del impuesto el 3% sobre el valor de enajenación y el 2% de transferencia de bien inmueble. Este último, no se considera impuesto sobre la renta, por lo que se realiza en este trimestre la reversión de la reserva hecha.

El nivel de apalancamiento (total pasivos / total de patrimonio) del Emisor en el trimestre disminuyó, producto de la reducción en el Impuesto diferido neto comentada en el párrafo anterior. La perspectiva de la situación de apalancamiento es positiva debido a los incrementos en los resultados operativos de la compañía y la disminución considerable en el uso de capital destinado a la terminación de la construcción de Torre V.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 28 de agosto de 2013

En la siguiente tabla se desglosa el endeudamiento financiero del Emisor:

Millones de US\$	Tipo de Deuda	Acreedor	30-Jun-13	31-Mar-13
Bonos corporativos	Emisión de Valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.		79.5	79.5
Cuenta por Pagar Accionista	Zigma International LTD		25.9	26.9
<b>Total</b>			<b>105.4</b>	<b>105.4</b>

### C. Resultados de las Operaciones

	30-Jun-13	31-Mar-13
Área arrendada (m2)	74,825	71,509
Tasa de ocupación (%) <sup>1</sup>	85.90%	83.3%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2) <sup>2</sup>	18.39	17.61

<sup>1</sup> Para el Trimestre que termina Diciembre 2012, se incluyen los metros arrendables de la Torre V y su respectiva ocupación.

(Millones de US\$)

Total de ingresos	6.14	6.11
Gastos generales y administrativos	1.62	1.87
Costo de financiamiento	1.43	1.45
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	0	0
Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta	3.05	2.73
Utilidad neta	6.56	2.32

<sup>1</sup> Área arrendada / Área disponible para arrendar

<sup>2</sup> Promedio ponderado con base en área arrendada por arrendatario

Durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2013, el Emisor generó una utilidad neta de \$6,561,446. El aumento con respecto al trimestre anterior es producto principalmente del crédito en el Impuesto sobre la Renta Diferido. Los ingresos por alquiler aumentaron con respecto al trimestre anterior en \$0.03.

### D. Perspectivas

Aunque la gran mayoría del espacio arrendado del Emisor está amparado por contratos de arrendamiento con plazos de varios años, las perspectivas del Emisor dependerán del desempeño económico de Panamá y, más específicamente, del mercado para arrendamiento de locales comerciales Clase A, a grandes empresas nacionales e internacionales. El Emisor anticipa que en el futuro próximo el entorno económico en conjunto con la Ley 41 de multinacionales, continuará incentivando a las grandes empresas ya radicadas en Panamá a expandir sus operaciones y atraerá a otras compañías internacionales a establecer operaciones en el país, lo cual permitirá que la demanda por espacio comercial Clase A en Panamá continúe creciendo en forma sostenida, por lo cual, el Emisor ha construido el edificio TORRE V BUSINESS PARK (BPV), arriba mencionado, que incrementa en 40,000 m<sup>2</sup> la cantidad de espacio para arrendar.

## II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

### A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de junio de 2013, veintinueve (29) compañías arrendaban espacios de oficina en Business Park.

#### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- Ace American Insurance
- Acidas
- APM Terminal
- Balboa Bank and Trust
- Banco General
- Halliburton
- Caterpillar Latin American Services
- Cervecería Nacional (SABMiller)
- Continental Airlines
- Copa Airlines
- CPM
- Elektra Noreste
- Fondo Unido
- GBM
- Indra (Soluziona)
- Inversiones Ganesha
- Inversiones Vismar, S.A. (*Grupo Motta*)
- ISC (*Motta Internacional*)
- Johnson & Johnson
- Maersk
- Novartis
- Procter & Gamble
- Restaurante Milonguitas
- Restaurante, Pizzeria Pizza Pasta Atenas
- Supreme Services Panama
- Telefónica
- Webforma
- Telefónica
- Yogenfruz

#### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ARRENDAMIENTO BPV

Al 30 de junio de 2013, existen diecinueve (19) contratos de arrendamiento para ese edificio. Adicionalmente, existen dos contratos en proceso de firma. Al momento se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

#### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- AES
- Beta Ventures, Inc
- BLADEX
- Clínica Arango Orillac
- Deli Gourmet
- Diageo
- Draeger
- Geteca
- Grupo A Y G Panama
- Huawei
- Inmobiliaria Don Antonio (*Farmacias Metro*)
- Marco Aldany, S.A.
- PPH
- Procter & Gamble
- SLI
- Smoke Shack, S.A.
- Syngenta
- Torre Panameñas

### B. Proyecto Torre V Business Park

DIESA, motivado por la demanda de espacio, a través de su subsidiaria Costa del Este Office Properties, inició, en un terreno de aproximadamente 12,000 m2, la construcción de un edificio de oficinas de aproximadamente 40,000 m2 de área rentable y 2,000 estacionamientos, en ampliación del complejo Business Park.

Este nuevo edificio posee características parecidas a las del Business Park, más lo sobrepasa en la certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) que se está gestionando. La certificación LEED, que es otorgada por el US Green Building Council, es el estándar más reconocido en términos de edificios verdes, es decir de carácter sostenible. LEED se ha vuelto un requerimiento de muchas multinacionales, ya que les ayuda no sólo a cumplir con sus metas ambientales de responsabilidad corporativa, pero más importante aún, les permite reducir sus costos operativos ya que la certificación le da mucho peso a equipos eficientes en el aspecto energético y de mantenimiento. En el cuarto trimestre 2010, CEOP recibió por parte del USGBC la pre-certificación del edificio LEED Gold, designándolo como el primer edificio en Panamá con dicho título, que resulta un paso importante para la certificación final del proyecto.


A la fecha, DIESA ha financiado el proyecto con recursos propios y préstamos de su accionista, Zigma Internacional. A finales de Junio 2010, DIESA concluyó una emisión de bonos de \$US40 millones. El proyecto tuvo los primeros inquilinos ocupando espacio durante el segundo trimestre del 2012.

Adicionalmente, el Emisor, Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., se fusiona con Costa del Este Office Properties, original propietaria de la Torre V. Esta fusión por absorción consta en la Escritura Pública No. 2676 de 29 de enero de 2013 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, inscrita a Ficha 630837, Documento 2354884 de la Sección de Personas del Registro Público,

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

Estado de Resultados	Trimestre			Trimestre que reporta 30-Sep-12
	Trimestre que reporta 30-Jun-13	Trimestre que reporta 31-Mar-13	Trimestre que reporta 31-Dec-12	
Ventas o ingresos totales	6,138,689	6,109,784	5,274,803	5,347,547
Gastos generales y administrativos	1,620,829	1,870,036	1,827,551	1,228,576
Cambio en valor razonable de propiedad	0	0	17,382,059	0
Utilidad (pérdida) neta	6,561,445	2,316,987	13,769,932	1,452,845
Acciones emitidas y en circulación	500,000	500,000	500,000	500,000
<b>Balance General</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>
	<b>que reporta</b>	<b>que reporta</b>	<b>que reporta</b>	<b>que reporta</b>
	<b>30-Jun-13</b>	<b>31-Mar-13</b>	<b>31-Dec-12</b>	<b>30-Sep-12</b>
Activo corriente	4,229,969	6,159,087	5,413,922	5,113,058
Propiedad de inversión	198,926,619	199,039,739	199,625,710	99,130,000
Total de activos	212,134,887	210,996,432	209,995,392	189,329,440
Pasivo corriente	28,854,735	30,501,530	31,106,637	28,475,757
Prestamos por pagar a largo plazo				
Bonos por pagar, neto	79,575,366	79,547,174	79,518,987	79,490,808
Prestamo Accionista				0
Total de pasivos	115,909,394	121,245,264	121,699,327	113,803,307
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas	91,476,479	84,915,035	83,459,932	69,689,999
Total de patrimonio	96,225,493	89,751,168	88,296,065	74,526,133

Representante Legal 

Fecha de este informe: 28 de agosto de 2013

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto

**IV PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica

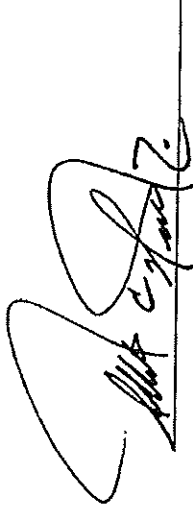
**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. Ver adjunto

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (*web sites*) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolisa.com](http://www.panabolisa.com)).

FIRMA(S)



Alberto C. Motta Page  
Representante Legal

Representante Legal \_\_\_\_\_

Fecha de este Informe: 28 de agosto de 2013

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.  
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**30 de junio de 2013**

"Este documento ha sido preparado con el  
conocimiento de que su contenido será puesto a  
disposición del público inversionista y del público en general"

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

Índice del Contenido

Carta remisora

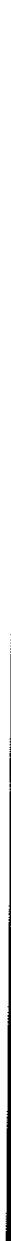
Estado de situación financiera

Estado de utilidad

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros





## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.  
Ciudad

He revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Desarrollo Inmobiliario del Este en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2013, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los seis meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

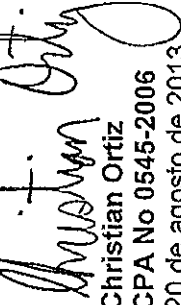
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### **Responsabilidad del Contador Público**

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. al 30 de junio de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los seis meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Christian Ortiz  
CPA No 0545-2006  
20 de agosto de 2013

Panamá, República de Panamá

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**

**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

Al 30 de junio de 2013

(Expresado en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	1,526,352	733,880
Cuentas por cobrar:			
Alquileres	5	744,349	578,549
Compañía relacionada	5	82,000	60,000
<b>Total de cuentas por cobrar</b>		<u>826,349</u>	<u>638,549</u>
Gastos pagados por adelantado		532,303	582,562
Impuestos pagados por adelantado		1,344,966	807,786
<b>Total de los activos corrientes</b>	6	<u>4,229,969</u>	<u>2,762,777</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	7	198,926,619	198,718,463
Construcción en proceso	8	309,996	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	9	890,591	958,781
Alquileres por cobrar a futuro	5, 10	5,796,175	3,907,689
Impuestos pagados por adelantado	6	1,892,246	2,651,145
Depositos en garantía		89,290	89,290
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>207,904,918</u>	<u>206,325,368</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>212,134,887</u></u>	<u><u>209,088,145</u></u>

Las notas en las páginas 7 a la 30 son parte integral de los estados financieros.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.

(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)  
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2013

(Expresado en Balboas)

<u>Pasivos y Patrimonio del Accionista</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar:			
Proveedores	5	1,465,613	3,227,453
Compañía relacionada Accionista	5	400,121	401,586
Intereses por pagar	5	25,997,560	25,997,560
Otras cuentas por pagar	11	598,889	593,541
<b>Total de los pasivos corrientes</b>		<u>28,854,735</u>	<u>31,106,637</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Depósitos recibidos de clientes		62,450	115,495
Bonos por pagar, netos de costos relacionados	5, 12	79,575,366	79,518,987
Impuesto sobre la renta diferido, neto	13	7,416,843	10,912,846
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>87,054,659</u>	<u>90,547,328</u>
<b>Total de los pasivos</b>		<u>115,909,394</u>	<u>121,653,965</u>
<b>Patrimonio del accionista</b>			
Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas 1,000,000, emitidas y en circulación 500,000 acciones al valor asignado		5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas		91,476,479	82,598,047
Impuesto complementario		(250,986)	(163,867)
<b>Total del patrimonio del accionista</b>		<u>96,225,493</u>	<u>87,434,180</u>
Compromisos	16		
<b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b>		<u>212,134,887</u>	<u>209,088,145</u>

Las notas en las páginas 7 a la 30 son parte integral de los estados financieros.

## Estado de Utilidad

Por seis meses terminados el 30 de junio de 2013

(Expresado en Balboas)

	Nota	Corriente Abr-Jun 13	Acumulado 2013	Corriente Abr-Jun 12	Acumulado 2012
Ingresos por alquiler	5, 7, 10	6,138,689	12,248,473	4,250,307	6,354,243
Depreciación y amortización	9	(37,491)	(82,440)	(18,618)	(37,237)
Gastos de operación	5, 14	(1,444,907)	(3,275,671)	(1,061,507)	(1,903,989)
Gastos generales y administrativos	5, 15	(175,922)	(215,194)	(22,900)	(47,439)
Utilidad en operaciones		4,480,369	8,675,167	3,147,282	4,365,578
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	0	0	0	0
Intereses pagados	5	(1,405,446)	(2,836,557)	(715,556)	(1,415,556)
Amortización de costos por emisión de bonos, neto		(20,816)	(49,003)	(17,106)	(34,205)
Costo de financiamiento, neto		(1,426,262)	(2,885,560)	(732,662)	(1,449,761)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,054,107	5,789,607	2,414,620	2,915,817
Impuesto sobre la renta	13	(209,928)	(407,178)	(312,912)	(523,505)
Comente		3,717,267	3,496,003	46,340	14,626
Diferido		3,507,339	3,088,824	(266,572)	(508,879)
Total impuesto sobre la renta		6,561,446	8,878,432	2,148,048	2,406,938
Utilidad neta		17,76	17,76	4,81	4,81

Las notas en las páginas 7 a la 30 son parte integral de los estados financieros.

	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2011	5,000,000	65,830,216	(107,198)	70,723,018
Utilidad neta	0	2,406,938	0	2,406,938
Total de las utilidades integrales del periodo	0	2,406,938	0	2,406,938
Contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(56,669)	(56,669)
Impuesto complementario	0	0	(56,669)	(56,669)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(56,669)	(56,669)
Saldo al 30 de junio de 2012	5,000,000	68,237,154	(163,867)	73,073,287
Saldo al 31 de diciembre de 2012	5,000,000	82,598,047	(163,867)	87,434,180
Total de las utilidades integrales del periodo	0	8,878,432	0	8,878,432
Utilidad neta	0	8,878,432	0	8,878,432
Total de utilidades integrales del periodo	0	8,878,432	0	8,878,432
Contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(87,119)	(87,119)
Impuesto complementario	0	0	(87,119)	(87,119)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	(87,119)	(87,119)
Saldo al 30 de junio de 2013	5,000,000	91,476,479	(250,986)	96,225,493

Las notas en las páginas 7 a la 30 son parte integral de los estados financieros.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**

**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujo de Efectivo**

Por seis meses terminados el 30 de junio de 2013

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		8,878,432	2,406,938
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación	10	82,440	37,237
Gasto impuesto sobre la renta corriente	13	407,178	523,505
Gasto impuesto sobre la renta diferido	13	(3,496,003)	(14,626)
Costo de financiamiento, neto		2,885,560	1,449,761
Ingresos por alquileres contingentes		(1,888,486)	164,791
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	11	0	0
		<u>6,869,121</u>	<u>4,567,606</u>
Cambios en activos y pasivos de operaciones:			
Cuentas por cobrar		(166,800)	(544,410)
Cuentas por cobrar relacionadas y otras		(22,000)	0
Gastos pagados por adelantado		590,452	(474,809)
Impuestos pagados por adelantado		221,719	(425,883)
Depósitos en garantía		(0)	0
Cuentas por pagar proveedores		(1,761,840)	(355,079)
Cuentas por pagar relacionadas		(1,465)	(211)
Deposito recibidos de clientes		(53,045)	22,294
Intereses por pagar		5,348	583,334
Otras cuentas por pagar		(556,172)	271,689
		<u>5,126,318</u>	<u>3,644,531</u>
Intereses pagados		(2,823,333)	(1,423,333)
Impuesto sobre la renta pagado		(947,371)	(129,952)
		<u>1,355,614</u>	<u>2,091,246</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>			
<b>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Adquisición de activo fijo	10	(14,250)	(2,737)
Construcción en proceso	9	(309,996)	(7,026,733)
Aumento en las mejoras de propiedades de inversión	8	(208,156)	0
		<u>(532,402)</u>	<u>(7,029,470)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>			
<b>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Aumento en bonos por pagar	13	56,379	56,306
Cuenta por pagar accionista	5	0	3,998,759
Impuesto complementario		(87,119)	(56,669)
		<u>(30,740)</u>	<u>3,998,396</u>
<b>Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento</b>			
Aumento neto en el efectivo		792,472	(939,828)
Efectivo al inicio del año		733,880	2,475,912
<b>Efectivo al final del período</b>	5	<u>1,526,352</u>	<u>1,536,084</u>

Las notas en las páginas 7 a la 30 son parte integral de los estados financieros.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2013

(Expresado en Balboas)

**(1) Operación y constitución**

Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el alquiler de oficinas del centro de negocios "Business Park", localizado en Costa del Este en la ciudad de Panamá. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Zigma International, Ltd. establecida en las Islas Vírgenes Británicas.

En enero de 2010, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. adquirió la totalidad de las acciones de Costa del Este Office Properties, Inc., sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública No. 19,503 del 29 de agosto de 2008. Su principal actividad era arrendar oficinas en el edificio ubicado a un costado del centro de negocios "Business Park 2 – Torre V" (ver nota 7).

El 2 de enero del 2013 las Juntas Directivas de la sociedades Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. y Costa del Este Office Properties, Inc., celebraron un convenio de fusión por absorción y autorizaron que la sociedad Desarrollo Inmobiliario del Este S. A. sea la compañía sobreviviente.

El 1 de abril de 2013 mediante escritura Pública No 2,676 se formaliza el acto de fusión por absorción de la sociedad Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. (compañía sobreviviente) y Costa del Este Office Properties Inc. (compañía absorbida).

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Ciudad de Panamá, Ave. Costa del Este, Centro de Negocios Bussiness Park, piso 6. Al 30 de junio de 2013, la Compañía no mantenía empleados (2012: igual)

**(2) Base de preparación**

**(a) Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 20 de agosto de 2013.

**(b) Base de Medición**

Los estados financieros son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, véase nota 3 (c).

**(c) Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

*(d) Uso de Estimaciones y Juicios*

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

**(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente con aquellas utilizadas el año anterior.

*(a) Instrumentos Financieros*

Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, bonos y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible.

Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Compañía a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas.

i. Efectivo

El rubro de efectivo consiste de moneda de curso legal disponible en caja y depósitos bancarios en bancos de reconocida trayectoria en nuestro país. Al 30 de junio de 2013 el efectivo consiste principalmente en depósitos a cuentas corrientes y operativas a corto plazo en balboas.

ii. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar están presentadas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos o facturas menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.



**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

---

iii. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

iv. Títulos de Deuda Emitidos

Los títulos de deuda emitidos por Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. clasifica los instrumentos de deuda en pasivos financieros de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(c) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios, están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable es reconocido en el estado de resultados. Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación. El ingreso por alquileres proveniente de las propiedades de inversión se registra como se describe en la nota (j).

El valor razonable de las propiedades de inversión que se presenta en los estados financieros, está basado en una tasación hecha por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida y con experiencia en la valuación de las propiedades de inversión objeto de medición.

(d) *Construcciones en Proceso*

Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. Las construcciones en proceso consisten principalmente de costos asociados a la construcción del centro de negocios "Torre V Business Park (BPV)".

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción y son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(e) *Mobiliarios, Equipos y Mejoras*

Activos Propios:

El mobiliario, equipos y mejoras se llevan al costo.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

**Erogaciones Subsecuentes:**

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

**Depreciación y Amortización:**

Los activos fijos son depreciados y amortizados utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los activos respectivos. El gasto de depreciación y amortización se carga a resultado de las operaciones corrientes. La vida estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida Útil</u>
Mejoras a la propiedad	10 años
Mobiliario y equipos	10 años

**(f) Deterioro de Activos**

**Activos financieros (Incluyendo partidas por cobrar)**

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de los estados financieros para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada la Compañía en los términos que no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las cuentas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de resultados.

*Activos no financieros*

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en la nota 3 (c) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

*(g) Bonos por pagar*

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente a su valor razonable. Subsecuentemente, son valorados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de la transacción) y el valor de las redenciones es reconocida en el estado de resultados sobre el período de los bonos usando el método de interés efectivo.

*(h) Fondos retenidos a contratistas*

La Compañía retiene un monto igual al diez por ciento (10%) de cada pago hecho a los contratistas sujeto a lo establecido en los contratos de construcción. Una vez completadas las obras y recibidas a satisfacción, los fondos retenidos son pagados a los respectivos contratistas.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

(i) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado consolidado de resultados.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponde a las propiedades de inversión y las cuentas por cobrar alquileres futuros.

El impuesto sobre la renta diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto sobre la renta diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(j) *Reconocimiento de Ingresos*

Ingreso por Alquileres:

Los ingresos por alquileres son reconocidos en el estado de resultados bajo el método de línea recta de acuerdo al canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato. Los contratos de alquiler oscilan entre 5 y 10 años.

Alquileres por cobrar a futuro:

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados durante la vigencia del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(k) *Costos Financieros Diferidos*

Los costos financieros diferidos consisten en honorarios pagados en la emisión de bonos de la Compañía. Estos costos han sido diferidos y serán amortizados basados en la vigencia de los bonos, con los cuales se relacionan estos costos usando el método de tasa de interés efectiva.

(l) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

*(m) Información de Segmento*

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Gerente General de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase la nota 4).

*(n) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas*

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

- Enmiendas a la NIC 1 – Presentación de los rubros de las otras utilidades integrales publicada el 16 de junio de 2011. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de julio de 2012. Se permite su aplicación en fecha más temprana.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar NIC 39. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en ó después del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación en fecha más temprana.
- NIIF 13 Medición del valor razonable, publicada el 12 de mayo de 2011, está nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después de 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

La Compañía no anticipa que la adopción de estas normas tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

**(4) Segmento operativo**

Como se describe a continuación la Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de propiedades de inversión, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de oficinas y locales para uso comercial representados en propiedades de inversión.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

**(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo	<u>1,525,051</u>	<u>731,380</u>
Alquileres por cobrar	<u>87,193</u>	<u>71</u>
Cuenta por cobrar relacionada	<u>82,000</u>	<u>60,000</u>
Alquileres por cobrar a futuro	<u>510,642</u>	<u>533,199</u>
Cuentas por pagar	<u>400,121</u>	<u>401,586</u>
Cuentas por pagar accionista	<u>25,997,560</u>	<u>25,997,560</u>
Intereses por pagar	<u>598,889</u>	<u>593,541</u>
Bonos por pagar	<u>79,575,366</u>	<u>79,518,987</u>
Ingresos por alquileres	<u>3,039,165</u>	<u>2,392,302</u>
Gastos de operación	<u>72,617</u>	<u>91,123</u>
Gastos generales y administrativos	<u>10,504</u>	<u>3,876</u>
Costos financieros, neto	<u>2,885,560</u>	<u>1,449,761</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas no generan intereses, no tienen garantías asociadas, ni tienen fecha de vencimiento, excepto por la cuenta por pagar accionista que tiene un vencimiento a requerimiento. El grupo mantiene pagarés a requerimiento con sus accionistas por la suma de B/.26,000,000, de lo cual al 30 de junio de 2013 se han utilizado la suma de B/.25,997,560.

**(6) Impuestos pagados por adelantado**

Representa el crédito a favor de la Compañía, que imputará a periodos fiscales subsiguientes, relativo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y Servicios generado por las compras realizadas y servicios contratados durante la construcción del edificio de oficinas, Business Park 2 – Torre V.

La Compañía clasifico como activo no corriente la porción que se va a recuperar más allá del año, y reclasifico el saldo al 31 de diciembre de 2012, para efectos de comparación con la presentación del año corriente.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

**(7) Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor Razonable</u>
		<b>2013</b>	
Saldo al inicio	53,978,260	144,740,203	198,718,463
Adición	0	518,152	518,152
Reclasificación	0	(309,996)	(309,996)
Cambio en el valor razonable	0	0	0
Saldo al final	<u>53,978,260</u>	<u>144,948,359</u>	<u>198,926,619</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor Razonable</u>
		<b>2012</b>	
Saldo al inicio	32,240,000	66,890,000	99,130,000
Transferencia	1,880,000	81,233,651	83,113,651
Cambio en el valor razonable	19,858,260	(3,383,448)	16,474,812
Saldo al final	<u>53,978,260</u>	<u>144,740,203</u>	<u>198,718,463</u>

La Compañía clasifica el edificio y los terrenos, donde está construido el centro de negocios "Business Park", como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la norma, la Compañía adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado consolidado de resultados. Los avalúos fueron actualizados al 31 de diciembre de 2012.

Al 30 de junio de 2013 la Compañía ha mantenido sin cambios el valor razonable de la propiedad de inversión, el cual fue actualizado al 31 de diciembre de 2012. La compañía ha determinado que el valor razonable de la propiedad de inversión no ha reflejado cambios o fluctuaciones significativos durante los seis meses terminados al 30 de junio de 2013, considerando los supuestos razonables y defendibles que representan la visión del mercado de partes experimentadas e interesadas, a la fecha del balance.

En diciembre de 2012 fueron transferidos los saldos de construcción en proceso a propiedad de inversión.

Estas propiedades, durante el semestre concluido el 30 de junio de 2013, generaron un ingreso por alquiler de B/.12,248,473 (2012: B/.6,354,243).

Los gastos de operación, incluidos en los gastos generales y administrativos, relacionados con las propiedades de inversión se detallan en las notas 13 y 14.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

**(8) Construcción en proceso**

La construcción en proceso consiste principalmente de costos asociados a la construcción y se detallan a continuación:

	2013			Saldo al final del año	
	Saldo al inicio del año	Aumento	Ajustes y reclasificaciones		
Servery	0	309,996	0	309,996	
	0	309,996	0	309,996	
			<u>Transferencias</u>	0	
<b>2012</b>					
	Saldo al inicio del año	Aumento	Ajustes y reclasificaciones	Transferencias	Saldo al final del año
Administración	3,088,350	629,366	0	(3,717,716)	0
Estudios	131,064	77,327	(2,022)	(206,369)	0
Diseños	336,076	1,441,015	0	(1,777,091)	0
Permisos	192,045	0	0	(192,045)	0
Terreno	1,880,000	0	0	(1,880,000)	0
Construcción	67,437,474	9,017,311	(385,166)	(76,069,619)	0
	<u>73,065,009</u>	<u>11,165,019</u>	<u>0</u>	<u>(83,842,840)</u>	<u>0</u>

La construcción en proceso está comprendida de costos relacionados con la construcción del edificio de oficinas, Business Park 2 – Torre V, que la subsidiaria Costa del Este Office Properties, construyo en un terreno de 12,000 m2 contiguo al complejo Business Park, que tendrá aproximadamente 40,000 m2 de área rentable y 2,000 estacionamientos. El 31 de diciembre de 2012 estos costos fueron transferidos a propiedad de inversión.

Durante el periodo 2013 la administración está realizando adecuaciones al área de cafetería que consiste en ampliar la cocina y el área de servicio del Business Park 2 – Torre V, reactivando la cuenta construcción en proceso, hasta tanto se concluya esa adecuación y otras que se están realizando.

Para sufragar los gastos relacionados con los costos de construcción, tales como mano de obra, materiales y otros, la Compañía financio de forma interina el proyecto con recursos propios y de su accionista, hasta obtener fondos producto de la emisión de bonos efectuada en diciembre de 2010 y junio 2011.



**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

**(9) Mobiliario, equipos y mejoras, neto**

A continuación se presenta un detalle de los mobiliarios, equipos y mejoras, neto:

Costo	Mobiliario y Equipo		Equipo de Gimnasio	Mejoras a la propiedad arrendada		Total
	Equipo	Equipo				
Saldo al 1 de enero de 2012	122,632	0	0	657,056	779,688	
Transferencias	512,968	216,221		0	729,189	
Adquisiciones	35,437	2,036		0	37,473	
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>671,037</u>	<u>218,257</u>		<u>657,056</u>	<u>1,546,350</u>	
Saldo al 1 de enero de 2013	671,037	218,257		657,056	1,546,350	
Transferencias	0	0		0	0	
Adquisiciones	14,250	0		0	14,250	
Saldo al 30 de junio de 2013	<u>685,287</u>	<u>218,257</u>		<u>657,056</u>	<u>1,560,600</u>	
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Saldo al 1 de enero de 2012	67,523	0		378,957	446,480	
Depreciación del año	46,555	28,829		65,705	141,089	
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>114,078</u>	<u>28,829</u>		<u>444,662</u>	<u>587,569</u>	
Saldo al 1 de enero de 2013	114,078	28,829		444,662	587,569	
Depreciación del año	31,569	18,018		32,853	82,440	
Saldo al 30 de junio 2013	<u>145,647</u>	<u>46,847</u>		<u>477,515</u>	<u>670,009</u>	
<b>Valor según libros</b>						
Al 1 de enero de 2012	55,109	0		278,099	333,208	
Al 31 de diciembre de 2012	<u>556,959</u>	<u>189,428</u>		<u>212,394</u>	<u>958,781</u>	
Al 1 de enero de 2013	556,959	189,428		212,394	958,781	
Al 30 de junio de 2013	<u>539,640</u>	<u>171,410</u>		<u>179,541</u>	<u>890,591</u>	

La depreciación fue registrada de la siguiente manera:

Gasto de depreciación	2013	2012
Construcción en proceso	82,440	37,237
	0	1,264
	<u>82,440</u>	<u>38,501</u>

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

**(10) Alquileres por cobrar a futuro**

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, la Compañía ha reconocido en el estado de utilidad un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.1,888,487 (2012: B/.164,791).

Los cobros futuros mínimos totales estimados por el año bajo arrendamiento operativo, exigible en las fechas en que entran en vigor los incrementos pactados en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

<u>Periodo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta un año	16,027,415	6,860,541
Entre dos y cinco años	<u>45,520,176</u>	<u>16,277,651</u>
Mas de cinco años	<u>63,427,142</u>	<u>339,633</u>

**(11) Otras cuentas por pagar**

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	201,778	226,278
Retención del 10% a contratistas	190,232	620,962
Anticipo cliente	542	0
ITBMS por pagar	0	39,257
	<u>392,552</u>	<u>886,497</u>

**(12) Bonos por pagar, neto**

Los bonos por pagar, neto consisten en lo siguiente:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>
Bonos – Serie B	Nov 2014	7%	40,000,000	40,000,000
Bonos – Serie A	Dic 2020	7%	40,000,000	40,000,000
Costos financieros diferido neto de prima			80,000,000	80,000,000
Total de bonos a largo plazo			<u>424,634</u>	<u>481,013</u>
			<u>79,575,366</u>	<u>79,518,987</u>

El 5 de diciembre de 2010, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. presentó una Oferta Pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal total de hasta B/.80,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos, en dos series por hasta B/.40,000,000 cada una, que serán ofrecidas la serie A, a partir del 15 de diciembre de 2010 y la serie B, a partir del 1 de noviembre de 2014.

Los bonos emitidos de la serie A y B devengan intereses en base a una tasa fija de 7.00% anual y los bonos por emitir de la Serie B devengarán intereses en base a una tasa que será

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

determinada y remitida a la Comisión Nacional de Valores mediante suplemento al prospecto informativo al menos 3 días hábiles antes de la fecha de oferta de los bonos de la segunda emisión de la serie B.

Los intereses de los bonos de ambas series son pagaderos por trimestre vencido los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, hasta las respectivas fechas de vencimiento, que serán el 15 de diciembre de 2020 los bonos de la serie A y el 1 de noviembre de 2014 y 2024 los bonos de la serie B emitidos y por emitir respectivamente. El pago a capital de los bonos de las series A y B se realizará mediante un solo pago en sus respectivas fechas de vencimiento.

El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir total o parcialmente los bonos de la serie A y/o los bonos de la serie B en forma anticipada, en cualquier día de pago a partir del 15 de diciembre de 2013, en el caso de la serie A y a partir del 1 de noviembre de 2017 en el caso de la serie B, a un porcentaje del valor nominal de los bonos objeto de la redención anticipada. No obstante lo anterior, el Emisor tendrá la opción de redimir parcial o totalmente bonos de cualquiera de las series antes de su fecha de vencimiento, al 100% de su valor nominal, al ocurrir liberaciones permitidas, o en caso de que el saldo en la cuenta de reserva sea de B/.3,000,000 o más. Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de un millón de dólares.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene:

- (i) la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento 6, y sobre las fincas 243197, 243199 y 243200, inscritas al Documento 728849 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca"),
- (ii) la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas,
- (iii) la cesión de las pólizas de seguro de construcción contra todo riesgo, con una cobertura de al menos el 95% del monto estimado de construcción del Business Park 2 – Torre V,
- (iv) la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (los "Cánones de Arrendamiento"),
- (v) otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva, y
- (vi) garantía (carta de crédito stand-by, prenda mercantil sobre depósito bancario en la cuenta de reserva u otra garantía aceptable al agente fiduciario, por B/.10,000,000 que será otorgada por el Emisor a más tardar el 1 de noviembre de 2013.

Esta garantía se mantendrá vigente hasta que la emisión actual de la Serie A y B sea cancelada o refinanciada como garantía del pago de dicha emisión. En caso de pago o

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

refinanciamiento de la emisión actual, el Agente Fiduciario quedará obligado a liberar la Garantía Adicional.

El producto de la emisión será utilizado de la siguiente manera:

**Serie A**

Repago de un préstamo por pagar al accionista relacionado con el financiamiento de costos de construcción del Business Park 2 -- Torre V, incurridos entre enero y marzo de 2010, por la suma aproximada de B/.11,452,160.

Financiamiento de una porción de los costos de construcción del Business Park 2 -- Torre V, ubicado adyacente al Business Park I, que consta de un edificio de 22 pisos que abarcará 15 pisos de oficinas corporativas y 7 pisos de estacionamientos, con aproximadamente 42,000 m<sup>2</sup> de área rentable, por la suma aproximada de B/.83,113,651.

**Serie B**

Refinanciamiento de los bonos al amparo de la Resolución No.CNV 287-07, a su vencimiento el 1 de noviembre de 2014, por la suma aproximada de B/.40,000,000, que sus principales términos y condiciones se resumen seguidamente:

El 1 de noviembre de 2007, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. presentó una Oferta Pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal total de hasta B/.40,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos y con una tasa de interés anual de 7.00%, pagaderos por trimestre vencido los días 1 de febrero, 1 de mayo, 1 de agosto y 1 de noviembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento que será el 1 de noviembre de 2014. El pago a capital se realizará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contendrá:

- (i) la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca"), consistente en un terreno de 38,000m<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este y sus mejoras, que incluyen un área disponible de oficinas corporativas para alquiler de 46,400m<sup>2</sup>,
- (ii) la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras construidas sobre la Finca, y
- (iii) la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de la Finca en concepto de alquiler de los locales comerciales ubicados en la Finca (los "Cánones de Arrendamiento").

El Emisor podrá redimir anticipadamente la emisión, parcial o totalmente, a partir del quinto aniversario de la emisión al 101% del valor nominal de los Bonos. El Emisor notificará al Agente Administrativo con al menos treinta (30) días antes de cada fecha de redención, que

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

---

deberá coincidir con un día de pago, al precio indicado en base al valor nominal de los Bonos a redimir.

No obstante lo anterior, el Emisor tendrá la opción de redimir el total de la emisión al 100% del valor nominal de los Bonos, en cualquier momento durante la vigencia de la misma, si el Emisor no obtiene el consentimiento del Agente Administrativo para realizar cualquiera de las Restricciones Especiales que requieran aprobación del Agente Administrativo.

Los fondos recaudados con la emisión de los bonos corporativos, fue utilizada para financiar a largo plazo las obligaciones financieras que tenía Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. por un monto de aproximadamente de B/.40,000,000. Los acreedores de dichas obligaciones eran Liverpool-West Indies Bank Limited por aproximadamente B/.35,000,000 y Zigma International, Ltd. por aproximadamente B/.5,000,000.

**(13) Impuesto sobre la renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas por los últimos tres años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2012, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

La Compañía, también está sujeta a la revisión del cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), por los años 2011 y 2012. Los anteriores ya fueron fiscalizados.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 27.5% para el período fiscal 2010 y a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y subsecuentes. La ley también mantiene la tasa de 30% para el año 2010 para ciertas actividades en particular, la cual se irá reduciendo hasta alcanzar la tasa de 25% en el año 2012. Sin embargo, todas las empresas en las cuales el Estado tenga una participación accionaria mayor del cuarenta por ciento (40%), continuarán pagando el Impuesto sobre la Renta a la tarifa del 30%.

Otra modificación introducida por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, es la sustitución del sistema del pago adelantado del Impuesto sobre la renta sobre la base de tres (3) partidas estimadas pagaderas el 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, por un nuevo sistema denominado adelanto mensual al Impuesto sobre la Renta (ISR), equivalente al uno por ciento (1%) del total de los ingresos gravables de cada mes. Se establecen reglas especiales para el cómputo de este adelanto para el sector de las importadoras, distribuidoras y despachadoras de combustible; las personas jurídicas dedicadas a las actividades de seguros y reaseguros; las empresas dedicadas a la importación y fabricación de productos alimenticios o farmacéuticos y medicinales de consumo humano; y las personas dedicadas al sector agropecuario o agroindustrial. Este adelanto se pagará por medio de declaración jurada dentro de los primeros veinte (20) días calendarios siguientes al mes anterior. Los adelantos mensuales al Impuesto sobre la Renta empezarán a regir a partir del 1 de enero de 2011.

La disposición antes señalada fue modificada por la Ley 52 del 28 de agosto de 2012 que elimina la aplicación del adelanto mensual del Impuesto sobre la Renta, retornando al

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

sistema del pago adelantado del Impuesto sobre la renta sobre la base de tres (3) partidas estimadas pagaderas el 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La ley comenzó a regir a partir del 1 de julio de 2010.

El monto del impuesto sobre la renta causado para el período terminado el 30 de junio de 2013 por B/.407,178 se determinó de conformidad con el método tradicional (2012: B/.523,505).

El impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto está compuesto de las siguientes partidas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo:</b>		
Ingresos de alquiler futuros	1,449,044	542,391
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	5,967,799	10,370,455
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</b>	<u>7,416,843</u>	<u>10,912,846</u>

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La conciliación del impuesto sobre la renta diferido del año anterior con el año actual es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo al inicio del año	0	26,571
Menos arrastre de pérdida aplicado (año corriente)	<u>0</u>	<u>(26,571)</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo al final del período	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año	10,912,846	5,391,031
Más:		
Ingresos de alquiler futuros	472,122	542,391
Reversión de Impuesto diferido	<u>(3,974,370)</u>	
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>6,245</u>	<u>4,979,424</u>
Gasto (recuperación) de impuesto sobre la renta diferido del período	<u>(3,496,003)</u>	<u>5,521,815</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período	<u>7,416,843</u>	<u>10,912,846</u>
Impuesto sobre la renta diferido, neto	<u>7,416,843</u>	<u>10,912,846</u>

Los beneficios o compromisos fiscales reconocidos, los cuales se relacionan con el establecimiento del impuesto sobre la renta diferido activo y el impuesto sobre la renta diferido pasivo al 30 de junio de 2013, generó un saldo a favor del impuesto sobre la renta para los estados financieros de B/.3,496,003 (igual 2012: B/.14,626).

Al 30 de junio de 2013, el Grupo determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto sobre la Renta (ISR) a una tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del tres por ciento (3%) sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor: (a) el valor total de la enajenación o (b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del diez por ciento (10%) aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el Impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al diez por ciento (10%), aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado. Este crédito podrá ser cedido a otros contribuyentes.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

La conciliación entre la tasa estatutaria con la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta de la Compañía, como un porcentaje de la utilidad antes del impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>5.789.607</u>	<u>2.915.817</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25.00	25.00
Aumento (disminución) resultante de:		
Ingresos no gravables, neto	(17.97)	(6.14)
Utilidades en propiedades de inversión	0.11	0.00
Alquileres contingentes	8.15	(1.41)
Reversion impuesto sobre la renta diferido	<u>(68.65)</u>	<u>0.00</u>
Tasa efectiva de impuesto sobre la renta	<u>(53.36)</u>	<u>17.45</u>

**(14) Gastos de operación**

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Administración	439,231	232,014
Electricidad, neto de recuperación	1,511,897	900,233
Servicios de vigilancia y seguridad	312,800	201,619
Seguros	72,617	91,123
Agua	12,436	3,907
Impuesto de inmueble	41,939	41,939
Impuesto de permiso de operación	121,965	71,452
Impuesto municipal	13,237	11,677
Comisión por venta	56,565	0
Reparación y mantenimiento	349,806	222,709
Combustible planta eléctrica	76,520	383
Aseo, limpieza y transporte desechos	<u>266,658</u>	<u>126,933</u>
	<u>3.275.671</u>	<u>1.903.989</u>



**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

**(15) Gastos generales y administrativos**

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Honorarios por servicios profesionales	100,652	31,643
Telefonía fija y móvil, neto de recuperación	5,805	3,137
Cargos bancarios	4,699	739
Útiles de oficina, impresos y fotocopias	6,089	3,934
Alquileres varios	90,827	330
Viajes y atención a clientes	0	3,337
Uniformes	3,076	563
Misceláneos	<u>4,046</u>	<u>3,756</u>
	<u>215,194</u>	<u>47,439</u>

**(16) Utilidad por acción**

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	8,878,432	2,406,938
Total de acciones en circulación	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Utilidad por acción	<u>17.76</u>	<u>4.81</u>

**(17) Compromisos**

La Compañía mantiene contratos con Hines Interests, S. A. de C. V. para la administración del centro de negocios "Business Park" por un período de cinco (5) años contados a partir del 1 de julio de 2005 con opción de renovación automática por un período igual a menos que una de la partes notifique por escrito 60 días antes de cumplido los primeros cinco años. Los honorarios comprometidos por efectos de este contrato consisten en B/.150,000 el primer año, con incrementos anuales de 3.5% o el índice de precios del consumidor de los Estados Unidos de América, el que resulte mayor.

Y para la administración del centro de negocios "Business Park II" por un período de cinco (5) años contados a partir del 1 de Mayo de 2012 con opción de renovación automática por un período igual a menos que una de la partes notifique por escrito 60 días antes de cumplido los primeros cinco años. Los honorarios comprometidos por efectos de este contrato consisten en B/.180,000 el primer año, con incrementos anuales de 3.5% o el índice de precios del consumidor de los Estados Unidos de América, el que resulte mayor.

Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2013, los honorarios de Hines Interests, S. A. de C.V. ascendieron a B/.203,735 (2012: B/.92,194).

Al 30 de junio de 2013 la Compañía mantiene compromisos por pagar a los contratistas y a la compañía administradora de la construcción del proyecto por B/.1,918,567 (2012: B/.9,991,896)

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

**(18) Valor Razonable de los instrumentos financieros**

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- (a) *Efectivo, cuentas por cobrar y otras*  
El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- (b) *Obligaciones por pagar, cuentas por pagar y otras*  
El valor en libros de obligaciones por pagar, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza y las tasas de intereses prevalecientes del mercado no fluctúan de manera significativa. Las cuentas por pagar y otras, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.
- (c) *Bonos por pagar*  
Para determinar el valor razonable de los bonos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de intereses de referencia a la fecha de reporte, al igual que el riesgo crediticio del Emisor observado en la fecha de la emisión

El valor razonable de los instrumentos financieros, así como su valor presentado en el estado de situación financiera se muestra como sigue:

<u>Activo financiero</u>	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Efectivo	1,526,352	1,526,352	733,880	733,880
Cuenta por cobrar	744,349	744,349	578,549	578,549
Compañía relacionada	82,000	82,000	60,000	60,000
Alquiler por cobra a futuro	5,796,175	5,796,175	3,907,689	3,907,689
<b><u>Pasivos financieros</u></b>				
Cuenta por pagar	1,465,613	1,465,613	3,227,453	3,227,453
Compañía relacionada	400,121	400,121	401,586	401,586
Accionista	25,997,560	25,997,560	25,997,560	25,997,560
Intereses por pagar	598,889	598,889	593,541	593,541
Depositos recibidos de cliente	62,450	62,450	115,495	115,495
Bonos por pagar	79,575,366	82,100,000	79,518,987	82,100,000

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

**(19) Administración de riesgos de instrumentos financieros**

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía.

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

La Compañía está expuesta, en el curso normal de negocio al:

- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo de tasa de interés y mercado
- Riesgo operacional
- Administración de capital

**Riesgo de liquidez y financiamiento**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones adversas, sin incurrir en pérdidas excesivas o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficientes depósitos en bancos disponibles para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma Internacional, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

	2013			
	Valor Registrado	6 meses o menos	7 a 12 meses	Mas de un año
Proveedores	1,465,613	1,465,613	0	0
Partes relacionadas	400,121	0	400,121	0
Accionista	25,997,560	0	25,997,560	0
Intereses por pagar	598,889	598,889	0	0
Otras cuentas por pagar	392,552	392,552	0	0
Depositos recibidos de clientes	62,450	0	0	62,450
Bonos por pagar	79,575,366	0	0	79,575,366

	2012			
	Valor Registrado	6 meses o menos	7 a 12 meses	Mas de un año
Proveedores	3,227,453	3,227,453	0	0
Partes relacionadas	401,586	0	401,586	0
Accionista	25,997,560	0	25,997,560	0
Intereses por pagar	593,541	593,541	0	0
Otras cuentas por pagar	886,497	886,497	0	0
Depositos recibidos de clientes	115,495	0	0	115,495
Bonos por pagar	79,518,987	0	0	79,518,987

**Riesgo de tasa de interés y mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado.

**Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

---

El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar la evitación de pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

La responsabilidad primordial para el desarrollo e implementación de los controles para manejar el riesgo operativo es asignado a la administración superior dentro de cada unidad de negocio. Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares globales de la Compañía para la administración del riesgo operativo en las siguientes áreas:

- ✓ Requisitos para la adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las operaciones.
- ✓ Requisitos para la conciliación y monitoreo de transacciones.
- ✓ Cumplimiento con requerimientos regulatorios y otros.
- ✓ Documentación de controles y procedimientos.
- ✓ Requisitos para evaluación periódica de los riesgos operacionales enfrentados, y la adecuación de controles y procedimientos para manejar los riesgos identificados.
- ✓ Requisitos para reportar las pérdidas operacionales y proponer acciones de remedio
- ✓ Desarrollo de un plan de contingencia.
- ✓ Entrenamientos y desarrollo profesional.
- ✓ Normas de éticas y de negocios.
- ✓ Mitigación del riesgo

El cumplimiento de las normas de la Compañía es apoyado por un programa de revisiones periódicas realizadas por auditoría interna. Los resultados del examen de auditoría interna se revisan con la gestión de la unidad de negocio al que se refieren, con resúmenes presentados a la Junta de Directores y altos directivos de la Compañía.

**Administración de capital**

La política de la Compañía es la de mantener un base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total.

La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La relación de deuda de la Compañía con respecto al patrimonio ajustado al final del período, se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Total de pasivos	115,909,394	121,653,965
Menos:efectivo	<u>1,526,352</u>	<u>733,880</u>
Deuda neta	<u>114,383,042</u>	<u>120,920,085</u>
Total patrimonio	<u>96,225,493</u>	<u>87,434,180</u>
Relacion deuda neta al patrimonio	<u>1.19</u>	<u>1.38</u>



BG Trust,  
Inc.

13(302-04)132-19

15 de Julio de 2013

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES  
Ciudad.-

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA – EMISIONES DE BONOS DE  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

Estimados señores:

Por este medio BG Trust Inc., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso que garantiza las emisiones públicas de bonos por US\$40,000,000.00 y US\$80,000,000.00, realizadas por **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**, certifica que al 30 de Junio de 2013, formaban parte de dicho fideicomiso las siguientes garantías:

1. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de **US\$80,000,000.00** sobre la Finca No.159,709, inscrita al Rollo 22,484, Documento 6, Sección de Propiedad, Provincia de Panamá ("Business Park 1") y sobre la Finca No.243,197, inscrita al Documento 728,849 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá ("Business Park 2").
2. Cesión de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en el Business Park 1 y 2.
3. Cesión de las pólizas de seguro de incendio sobre las fincas hipotecadas.
4. Cuenta Corriente en Banco General cuyo saldo es de **US\$1,799.49**.

Sin otro particular, nos despedimos.


Atentamente,

BG Trust, Inc.



Sofía de Peng  
Subgerente

SPM/hm



Valerie Voloj  
Gerente



Operaciones Internacionales y Educativas  
Balance Final

INFORME DEL EJERCICIO		BG TRUST, INC. (0040-GTIA-07)	
PERIODO DEL INFORME		30/06/2013	
-----			
BALANCE GENERAL			
-----			
* ACTIVOS			
* DEPOSITOS BANCARIOS			
CUENTA CORRIENTE			
BANCO GENERAL, S.A.	1,799.49		
TOTAL ACTIVOS	1,799.49		
TOTAL PASIVOS			
* PATRIMONIO			
SALDO AL INICIO DEL AÑO	1,799.49		
RENTAS AL PATRIMONIO	2,823,333.34		
RENTAS AL PATRIMONIO	2,823,333.34		
UTILIDAD ACUMULADA	.00		
TOTAL PATRIMONIO	1,799.49		
-----			
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS			
-----			
TOTAL INGRESOS		.00	
TOTAL GASTOS		.00	
* DERECHOS HIPOTECARIOS			
S/BIENES INMUEBLES	80,000,000.00		
-----			
UTILIDAD DEL PERIODO		.00	